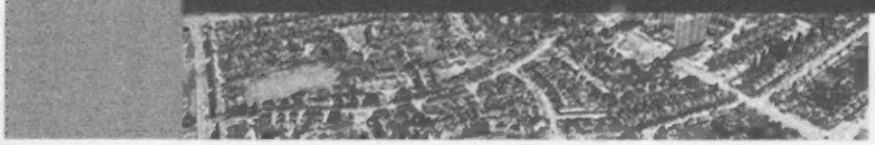
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kitchener et RMR de Guelph



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

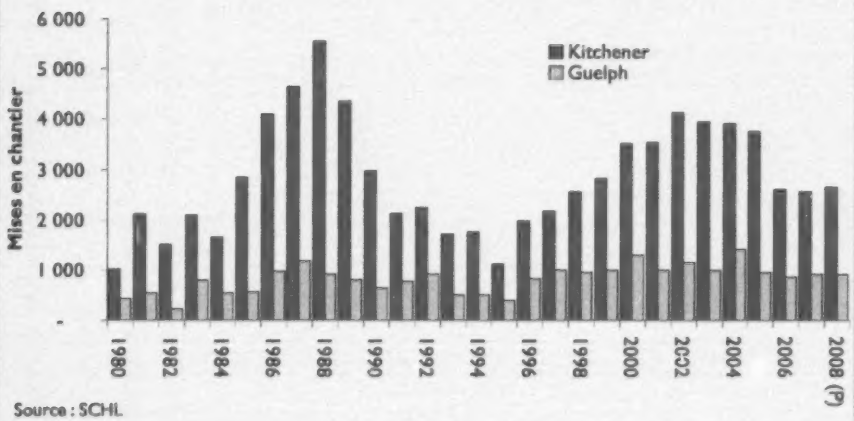
Marché du neuf

Les mises en chantier vont se stabiliser

En 2008, les mises en chantier d'habitations se chiffreront à 2 650 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener, un niveau supérieur de 4 % aux 2 550 attendues en 2007. Dans la RMR de Guelph, elles seront au nombre de 900 et accuseront ainsi une baisse de 3 % par rapport aux 930 prévues pour 2007. Elles vont demeurer inférieures à la moyenne annuelle constatée de 2000 à 2005 en raison de l'augmentation du prix des habitations neuves, du choix accru sur le marché de la revente et de la faiblesse des marchés de l'emploi dans la région de KitchenerGuelph.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations se stabilisent



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier vont se stabiliser

2 **Marché de la revente**
Les ventes de logements existants resteront dynamiques

3 **Tendances économiques**
La croissance de l'emploi redémarre
La croissance démographique va continuer
Taux d'intérêt hypothécaires

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

On prévoit que 1 100 maisons individuelles seront commencées dans la RMR de Kitchener en 2008, un chiffre en hausse de 5 % par rapport au très faible niveau de 1 050 unités prévu pour 2007. L'offre de terrains est satisfaisante pour l'exécution des plans d'aménagement enregistrés et des plans approuvés à l'état d'ébauche. Par contre, la création de lots pour la construction d'habitations individuelles a ralenti. Dans la RMR de Guelph, les maisons individuelles continuent d'être prisées par les acquéreurs, même si les mises en chantier dans ce segment vont connaître un repli de 5 % en 2008 et se chiffrer à 500. Ce modeste niveau d'activité reflète la montée des prix des maisons individuelles et la concurrence provenant du marché de la revente. Le renchérissement des maisons individuelles neuves se fait sentir aussi bien sur les mises en chantier de ce type d'habitations que sur celles de logements collectifs. L'écart se creuse entre le prix du neuf et celui de l'existant. Vu le volume suffisant de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente, les acquéreurs ont l'embarras du choix en ce qui concerne le type et l'éventail de prix des habitations.

En 2008, les mises en chantier de logements collectifs augmenteront de 3 % dans la RMR de Kitchener pour se chiffrer à 1 550, alors que leur nombre (350) sera inchangé dans la RMR de Guelph. Étant plus abordables que les maisons individuelles, ces logements (jumelés, maisons en rangée et appartements) resteront une solution de rechange intéressante. En moyenne, les maisons individuelles se vendent audelà de 25 % plus cher sur le marché du neuf que sur le marché de l'existant. La *Loi de 2005 sur les zones de croissance* préconise la densification des aménagements réalisés sur des terrains vierges et l'exploitation de terrains intercalaires, ouvrant ainsi la voie à des habitations plus « compactes ». À long terme, le vieillissement de la population se traduira par une multiplication des ménages n'ayant plus d'enfants à domicile, laquelle alimentera la demande de logements collectifs. En conséquence, ces derniers représenteront à l'avenir une part plus importante des habitations qui seront mises en chantier.

La hausse du prix des maisons individuelles neuves se situera aux alentours de 4 % en 2008. À peine 14 % des maisons individuelles écoulées récemment l'ont été à moins de 250 000 $, alors qu'en 2005, la proportion était de 42 %. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure la fluctuation du prix de maisons neuves de qualité comparable, augmentera de 2 % pour la RMR de Kitchener en 2008. Les constructeurs devront contenir le prix des habitations qu'ils mettent sur le marché pour qu'elles restent concurrentielles avec l'offre de logements existants.

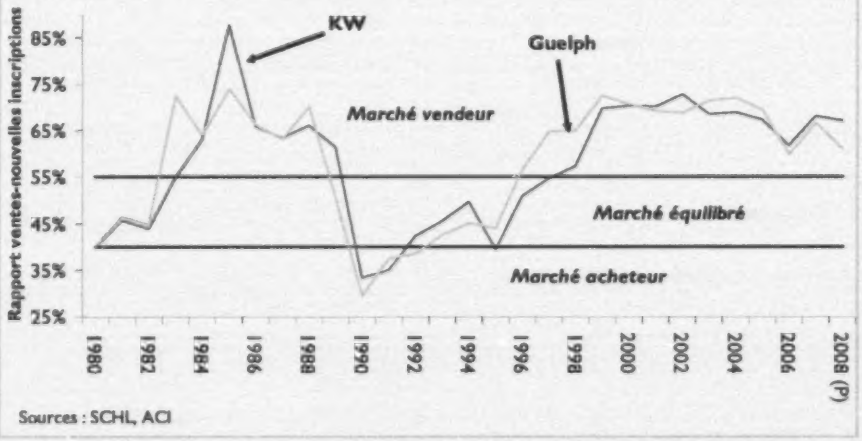
Marché de la revente

Les ventes de logements existants resteront dynamiques

Le rythme des ventes de logements existants restera très soutenu en 2008 dans toute la région de KitchenerGuelph. L'année prochaine, 6 700 ventes auront lieu par l'intermédiaire de la chambre immobilière de KitchenerWaterloo, un repli modéré de 4 % après le record de 7 000 attendu pour 2007. Les 3 000 ventes qui devraient être

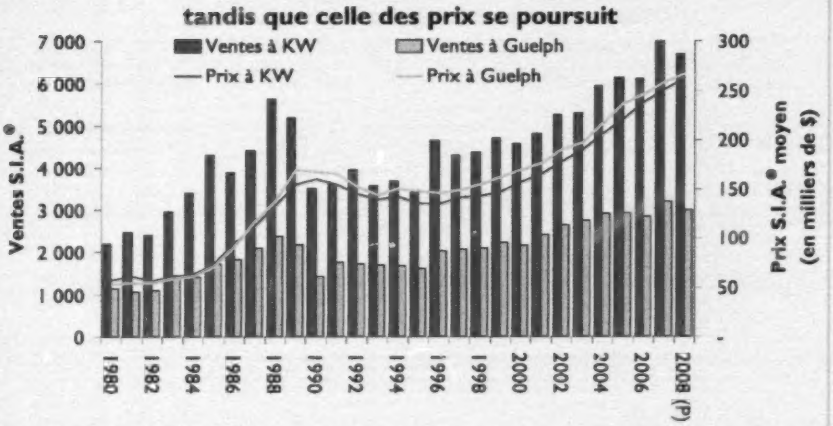
Figure 2

Le marché de la revente sera vendeur en 2008



Sources : SCHL, ACI

Figure 3



Sources : SCHL, ACI

conclues par l'intermédiaire de la chambre immobilière de Guelph et district en 2008 constitueront un recul de 6 % par rapport au sommet de 3 200 prévu pour 2007. Le prix relativement plus abordable des logements existants, la quantité élevée de nouvelles inscriptions, les options de financement variées qui modèrent les charges de remboursement hypothécaire, le choix limité sur le marché du neuf et la croissance démographique persistante se traduiront par un taux d'activité sans précédent en 2007 et un ralentissement des ventes à peine perceptible en 2008.

On prévoit qu'en 2008, le nombre de nouvelles inscriptions atteindra 10 000 à KitchenerWaterloo et 4 900 à Guelph. L'offre de nouvelles inscriptions croît depuis 2000. En effet, la montée du prix des logements incite les propriétaires à mettre leur habitation en vente. Le niveau des nouvelles inscriptions restera élevé en 2008, mais essentiellement inchangé par rapport à 2007. Face au vaste choix qui se présente à eux, les acheteurs potentiels auront tendance à se tourner d'abord vers le marché de la revente.

Malgré le nombre élevé de nouvelles inscriptions, l'offre ne suffit pas à satisfaire la demande. Le marché de la revente dans la région de Kitchener Guelph restera tendu et donc vendeur. L'équilibre du marché est mesuré à l'aide du rapport ventesnouvelles inscriptions (RVNI) : en 2008, le RVNI devrait se situer aux alentours de 65 % à Kitchener Waterloo et de 60 % à Guelph.

La situation actuelle laisse anticiper un marché extrêmement favorable aux vendeurs, d'où la probabilité que le taux de progression des prix excède celui de l'inflation. Un logement existant devrait se vendre en moyenne 262 000 $ à KitchenerWaterloo en 2008, soit tout juste 4 % plus cher que l'année précédente. Le marché de la revente continue de voir un afflux de personnes en quête de leur premier logement ou d'un logement à prix raisonnable : plus de la moitié des transactions effectuées par l'intermédiaire de la chambre immobilière de KitchenerWaterloo étaient d'une valeur inférieure à 250 000 $. Les prévisions situent la hausse du prix des logements existants à Guelph en 2008 à 3,5 %.

Tendances économiques

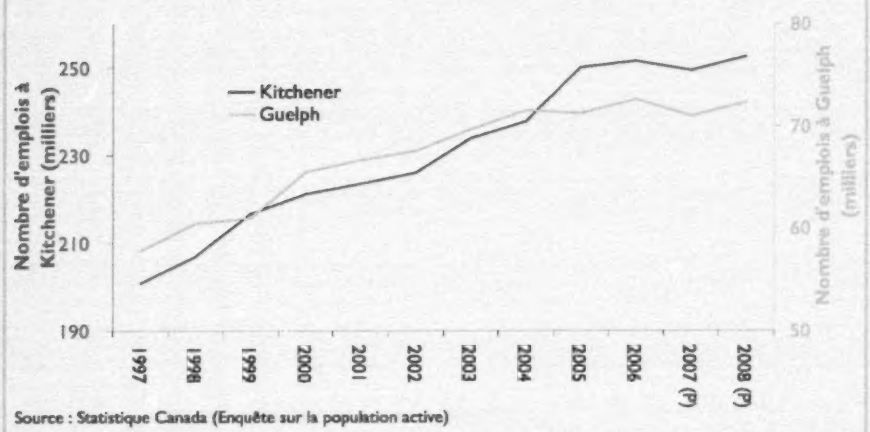
La croissance de l'emploi redémarre

Après avoir ralenti en 2007, l'activité économique dans la région de Kitchener-Guelph s'accélèrera en 2008. L'emploi demeurera élevé : il devrait croître respectivement de 1,2 % et de 1,8 % l'an prochain dans les RMR de Kitchener et de Guelph.

Le secteur des biens freinera l'économie locale. Près d'un quart de la maind'œuvre de la région travaille dans le secteur de la fabrication. La diminution de la demande américaine et l'appréciation constante du dollar canadien ont mené à l'élimination de milliers d'emplois. En septembre, le dollar canadien a frôlé la parité avec le dollar américain. Plusieurs usines du coin poursuivent leurs efforts de compression des effectifs face à l'escalade des coûts de production. Ces pertes ont toutefois été compensées par l'accroissement constant de l'emploi dans le secteur des services, lequel n'accuse de faiblesse que dans le domaine du commerce de gros et de détail. Il se

Figure 4

Le nombre d'emplois se stabilise



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

pourrait que les employeurs dans le secteur de la technologie cherchent à combler jusqu'à 2 000 postes simultanément.

Les perspectives d'emploi dans la région seront favorisées par le fait que Toyota a l'intention d'ouvrir une usine à Woodstock et que la société Linamar, le plus gros employeur de Guelph, compte élargir sa gamme de produits et créer un centre de technologie.

La croissance démographique va continuer

Selon le Recensement de 2006, le nombre de ménages dans la région de Kitchener-Guelph s'est accru de plus de 10 % entre 2001 et 2006. La RMR de Kitchener à elle seule a enregistré un gain de 15 000 ménages durant cette période.

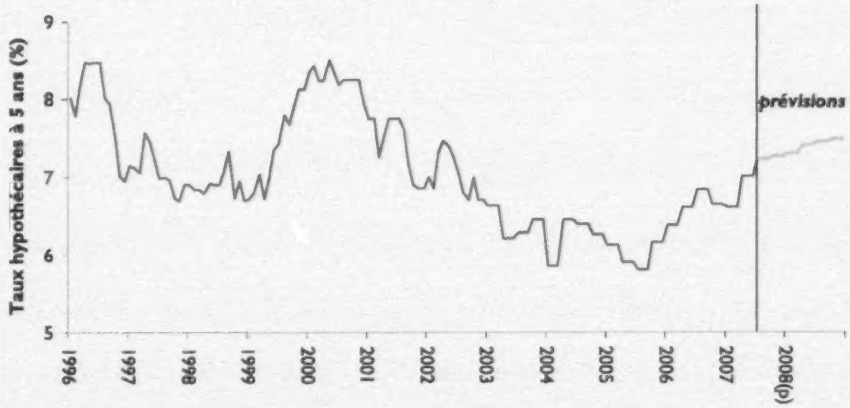
Le taux de natalité est en baisse, mais la croissance démographique et la formation de nouveaux ménages vont bon train, grâce à la migration interprovinciale et à l'immigration. Malgré le départ d'habitants de la région vers d'autres provinces, on peut s'attendre en 2008 à un solde migratoire positif de 3 000 pour la RMR de Kitchener. La région de Kitchener attire des migrants compte tenu de la progression de l'emploi à l'échelle provinciale et des prix de l'immobilier relativement abordables par comparaison avec la région du grand Toronto.

Taux d'intérêt hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Figure 5

Les taux hypothécaires vont augmenter légèrement



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

Resumé des prévisions RMR de Kitchener Automne 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	5 931	6 147	6 115	7 000	14,5	6 700	-4,3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	8 601	9 127	9 896	10 300	4,1	10 000	-2,9
Prix moyens S.I.A.® ($)	205 639	220 511	237 913	251 000	5,5	262 000	4,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 374	2 082	1 542	1 050	-31,9	1 100	4,8
Logements collectifs	1 538	1 681	1 057	1 500	41,9	1 550	3,3
Jumelés	194	116	210	180	-14,3	200	11,1
Maisons en rangée	669	918	545	550	0,9	600	9,1
Appartements	675	647	302	770	155,0	750	-2,6
Tous types de logement confondus	3 912	3 763	2 599	2 550	-1,9	2 650	3,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	256 115	287 623	313 149	348 000	11,1	368 000	5,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,5	5,0	4,1	1,5	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,5	3,3	3,3	3,8	0,5	3,5	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	765	811	824	840	1,9	857	2,0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	237 300	249 900	251 400	249 400	-0,8	252 500	1,2
Croissance de l'emploi (%)	1,5	5,3	0,6	-0,8	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	5,1	5,7	5,2	5,5	-	5,7	-
Migration nette	4 699	3 556	3 372	3 000	-11,0	3 000	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions RMR de Guelph Automne 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 918	2 932	2 859	3 200	11,9	3 000	-6,3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	4 042	4 223	4 771	4 850	1,7	4 900	1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	215 511	236 140	245 676	258 000	5,0	267 000	3,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	866	566	485	580	19,6	550	-5,2
Logements collectifs	554	385	379	350	-7,7	350	0,0
Jumelés	50	70	80	60	-25,0	60	0,0
Maisons en rangée	242	282	205	250	22,0	240	-4,0
Appartements	262	33	94	40	-57,4	50	25,0
Tous types de logement confondus	1 420	951	864	930	7,6	900	-3,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	266 582	300 001	342 330	370 000	8,1	392 000	5,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	5,6	4,6	3,7	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,3	3,6	2,8	3,2	0,4	3,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	829	830	839	845	0,7	862	2,0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	71 525	71 250	72 575	71 000	-2,2	72 300	1,8
Croissance de l'emploi (%)	2,6	-0,4	1,9	-2,2	-	1,8	-
Taux de chômage (%)	4,7	4,7	5,4	6,2	-	6,0	-
Migration nette (Ont.)	101 730	98 768	68 759	57 932	-15,7	64 500	11,3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64325_2007_B02